

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об обстоятельствах дела о нарушении антимонопольного законодательства

№ 012/01/16-338/2020

«10» декабря 2020 года
Йошкар-Ола

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по контролю в сфере проведения торгов в составе:

Председателя комиссии:

<...> — заместителя руководителя — начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

членов комиссии:

< ... > — государственного инспектора отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

<...> — ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

рассмотрев в открытом заседании дело № 012/01/16-338/2020, возбужденное в отношении ООО «Управление механизации строительства» (<...>) и Администрации муниципального образования «Медведевский муниципальный район» (<...>) по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), выразившегося в заключении соглашения, которое приводит или может привести к ограничению конкуренции,

руководствуясь статьей 45 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл (далее — антимонопольный орган) поступили материалы проверки (вх. № 1911 от 26.02.2020) Прокуратуры Медведевского района по вопросу наличия в действиях ООО «Управление механизации строительства» и Администрации муниципального образования «Медведевский муниципальный район» нарушений антимонопольного законодательства.

По результатам изучения данных материалов антимонопольный орган усмотрел признаки наличия нарушения антимонопольного законодательства, поэтому было возбуждено настоящее дело о нарушении антимонопольного законодательства.

Антимонопольным органом в ходе изучения материалов установлено, что между Администрацией муниципального образования «Медведевский муниципальный район» (далее — Администрация) и Обществом с ограниченной ответственностью «Управление механизации строительства» (далее — Общество; так же — Лицо, заключившее Договор) заключен договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и иного жилищного строительства № 1-3А/15 от 18.05.2015 (далее — Договор о комплексном освоении, Договор № 1-3А/15).

Вышеуказанный договор № 1-3А/15 заключен на основании торгов (извещение №030415/0122599/03 от 03.04.2015 (открытый аукцион), лот №1).

Основные положения договоров данного вида установлены главой 5.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Так частью 1 статьи 46.6 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (в редакции от 31.12.2014) предусмотрено, что комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса осуществляется в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, заключенным в порядке и на условиях, которые предусмотрены данной статьей, и включает в себя:

- 1) подготовку документации по планировке территории (при отсутствии такой документации);
- 2) образование земельных участков в границах этой территории;
- 3) строительство на земельных участках в границах этой территории многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного строительства либо определенный в соответствии с частью 6 указанной статьи их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам, если заключение государственных и (или) муниципальных контрактов предусмотрено договором о комплексном

освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

4) строительство на земельных участках в границах этой территории иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории, в том числе объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур.

Частью 4 статьи 46.6 Градостроительного Кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в договоре о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса содержатся:

1) сведения о земельном участке, предоставляемом лицу, заключившему данный договор, для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса;

2) обязательство лица, заключившего данный договор, подготовить документацию по планировке территории (при отсутствии такой документации), максимальный срок ее подготовки;

3) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить рассмотрение и утверждение документации по планировке территории в порядке, установленном настоящим Кодексом, максимальный срок выполнения этого обязательства;

4) обязательство сторон данного договора осуществить на земельном участке, указанном в пункте 1 настоящей части, или на земельных участках, образованных из указанного земельного участка, предусмотренные данным договором мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению, и сроки их осуществления;

5) обязательство лица, заключившего данный договор, осуществить образование земельных участков из земельного участка, указанного в пункте 1 настоящей части, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в том числе обеспечить за свой счет выполнение в отношении таких земельных участков в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таких земельных участках, и обратиться с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета таких земельных участков, максимальные сроки выполнения этого обязательства;

6) право лица, заключившего данный договор, обратиться без доверенности с заявлением о государственной регистрации государственной или муниципальной собственности на земельные участки, образованные в соответствии с пунктом 5 настоящей части;

7) обязательство исполнительного органа государственной власти или

органа местного самоуправления, заключивших данный договор, предоставить в соответствии с земельным законодательством лицу, заключившему данный договор, земельные участки, образованные в соответствии с пунктом 5 настоящей части и необходимые такому лицу для исполнения обязательств по данному договору, в аренду без проведения торгов;

8) обязательство сторон данного договора обеспечить строительство на земельном участке, в отношении которого заключен данный договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом планировки территории, и ввод указанных объектов в эксплуатацию, максимальные сроки выполнения этого обязательства;

9) обязательство лица, заключившего данный договор, обеспечить строительство многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного строительства либо определенный в соответствии с частью 6 настоящей статьи их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, максимальные сроки выполнения этого обязательства;

10) обязательство лица, заключившего данный договор, обеспечить строительство иных, не указанных в пунктах 8 и 9 настоящей части объектов в соответствии с проектом планировки территории, максимальные сроки выполнения этого обязательства;

11) обязательство лица, заключившего данный договор, заключить в сроки, предусмотренные частью 10 статьи 46.5 настоящего Кодекса, с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договоры купли-продажи жилья экономического класса в отношении указанных в пункте 9 настоящей части жилых помещений, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах аукциона на право заключения данного договора, либо в случаях, предусмотренных частями 24 - 26 статьи 46.7 настоящего Кодекса, начальной цены предмета такого аукциона (далее в настоящей статье - максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического класса);

12) максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического

класса;

13) право лица, заключившего данный договор, по истечении срока, предусмотренного пунктом 2 части 10 статьи 46.5 настоящего Кодекса, на распоряжение указанными в пункте 9 настоящей части жилыми помещениями, в том числе объектами индивидуального жилищного строительства, без ограничений, установленных данным договором;

14) обязательство сторон данного договора обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, в том числе по вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиком осуществления мероприятий в предусмотренные указанным графиком сроки, максимальный срок заключения дополнительного соглашения к данному договору, предусматривающего указанный график;

15) способы и размер обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из данного договора;

16) срок действия данного договора;

17) ответственность сторон данного договора за его неисполнение или ненадлежащее исполнение.

Согласно части 5 статьи 46.6 Градостроительного Кодекса Российской Федерации договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса может содержать:

1) обязательства сторон данного договора заключить государственные и (или) муниципальные контракты на приобретение жилья экономического класса по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра жилья экономического класса, и в сроки, указанные в части 10 статьи 46.5 настоящего Кодекса. Включение в данный договор условия о безвозмездной передаче жилья экономического класса в государственную или муниципальную собственность не допускается;

2) способы, размеры государственной и (или) муниципальной поддержки строительства жилья экономического класса в рамках данного договора, предоставляемой в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, и сроки ее предоставления;

3) обязательство лица, заключившего данный договор, передать объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, строительство которых осуществлялось за счет средств этого лица, в государственную или муниципальную собственность либо передать сети инженерно-технического

обеспечения, их элементы, строительство которых осуществлялось за счет средств этого лица, в собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, перечень указанных объектов, сетей, их элементов и условия такой передачи;

4) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа строительство и (или) реконструкцию за границами указанного в пункте 1 части 4 настоящей статьи земельного участка объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах указанного земельного участка построенных и (или) реконструированных объектов коммунальной инфраструктуры, максимальные сроки выполнения этого обязательства;

5) максимальная доля общей площади зданий (за исключением многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур) и нежилых помещений в многоквартирных домах (за исключением помещений общего пользования) в общей площади всех зданий, строительство которых предусматривается в границах территории, подлежащей комплексному освоению в целях строительства жилья экономического класса;

б) иные условия.

В соответствии с пунктом 1.1 Договора о комплексном освоении территории Администрация обязуется предоставить лицу, заключившему Договор, земельный участок из земель населенных пунктов площадью 63 624 кв.м., кадастровый номер 12:04:0000000:6686, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, п. Рэум, ул. Шумелева (далее — Участок). Сведения об Участке указаны в кадастровом паспорте (кадастровой выписке) о земельном участке от 23.03.2015 № 12/5001/2015-50404, выданной Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл.

Согласно пункту 1.2 Договора № 1-3А/15 участок предоставляется лицу, заключившему Договор, для осуществления его освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилых помещений, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения этих жилых помещений к жилью экономического класса, установленным приказом Минстроя России от 05.05.2014г. № 223/пр (далее – жилье экономического класса), и иного жилищного строительства (далее – освоение Участка).

Комплексным освоением Участка является:

- подготовка документации по планировке территории (при отсутствии такой документации);
- образование земельных участков в границах этой территории;
- строительство на земельных участках в границах этой территории многоквартирных домов, при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах, либо определенный в соответствии с п. 1.3.1. настоящего договора их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса;
- строительство на земельных участках в границах этой территории иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории, в том числе объектов транспортной, коммунальной, социальной инфраструктур, детского сада с количеством не менее 95 мест.

Согласно пункту 1.3.1 Договора № 1-3А/15 минимальный объем общей площади жилых помещений – 10 000 кв. м., которые должны быть построены на земельном участке, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса в целях обеспечения таким жильем отдельных категорий граждан.

Согласно пункту 3.1. Договора № 1-3А/15 освоение Участка осуществляется в следующем порядке и в следующие сроки:

3.1.1. Обеспечение строительства на Участке в минимально требуемом объеме жилья экономического класса в соответствии с параметрами, указанными в извещении о проведении аукциона и подпункте 1.3.1 Договора, в срок до 01.07.2017 года:

3.1.4. Обеспечение строительства детского сада с количеством не менее 95 мест, в соответствии с подпунктом 1.3.6 Договора, в срок до 01.01.2018 года и последующей передаче на безвозмездной основе в муниципальную собственность.

При этом, согласно Договору №1-3А/15 в состав первого этапа строительства в обязательном порядке должно быть включено строительство в минимально требуемом объеме жилья экономического класса в соответствии с параметрами, указанными в подпункте 1.3.1 Договора и строительство детского сада в соответствии с подпунктом 1.3.6 Договора.

Датой окончания жилищного строительства на Участке в границах Участка является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в

эксплуатацию объектов жилого и (или) иного назначения, предусмотренных документацией по планировке территории в границах Участка.

21.05.2015 между КУМИ администрации МО «Медведевского муниципального района» и ООО «Управление механизации строительства» подписан График выполнения мероприятий по комплексному освоению территории на земельном участке с кадастровым номером 12:0000000:6686.

В частности, указанным графиком были предусмотрены следующие сроки строительства.

№ позиции	Наименование мероприятий	Жилая площадь (согл. разр. на строительство)	Срок строительства	Фактическая дата окончания строительства	Кол-во квартир согласно плану	Факт. кол-во квартир
1	Жилой дом (Лесная, 11)	4 529,9	4 квартал 2016	4 квартал 2016	125	123
2	Жилой дом (Лесная, 14)	5 360,1	2 квартал 2018	1 квартал 2018	143	123
3	Пристроенный блок обслуживания	-	2 квартал 2018	1 квартал 2018		
4	Жилой дом (Лесная, 13)	3 733,7	4 квартал 2017	4 квартал 2017	80	78
5	Жилой дом (Лесная, 15)	2 705,0	3 квартал 2017	3 квартал 2017	80	79
6	Жилой дом (Лесная, 17)	1 368,1	2 квартал 2019	4 квартал 2018	80	52
7	Жилой дом (Лесная, 16)	1 511,3	3 квартал 2019	2 квартал 2019	60	60
8	Жилой дом (Лесная, 18)	4 529,9	2 квартал 2020	3 квартал 2020	80	108
9	Жилой дом		2 квартал 2021		80	
10	Жилой дом		3 квартал 2022		60	
11	Трансформаторная подстанция		3 квартал 2016			
12	Детский сад на 100 мест		4 квартал 2017			

Таким образом, в рамках рассмотрения дела установлено, что 21.05.2015 (через 3 рабочих дня после заключения договора) были изменены существенные условия указанного Договора, а именно в части

осуществления строительства жилых домов.

Документация по планировке территории была утверждена Постановлением Администрации муниципального образования «Руэмское сельское поселение» Медведевского района Республики Марий Эл от 22.06.2015 №194.

В дальнейшем, 13.08.2015 между КУМИ администрации МО «Медведевского муниципального района» и ООО «Управление механизации строительства» были заключены договоры аренды на вновь образованные земельные участки.

31.01.2019 Дополнительным соглашением к Договору № 1-3А/15 были внесены изменения, в том числе «пункт 3.1.4 Договора изложить в следующей редакции: «Обеспечение строительства детского сада (детских садов) с количеством не менее 95 мест, в соответствии с подпунктом 1.3.6 Договора, в срок до 15.01.2023 и последующей передаче на безвозмездной основе в муниципальную собственность в следующем порядке:

1) 75 мест обеспечиваются путем строительства детского сада на 75 мест до 10.11.2019 года;

2) 20 мест «Сторона-2» договора обязуется создать и предоставить в строящемся объекте «Многоквартирный жилой дом (поз. 12) со встроенным детским садом» адрес: Республика Марий Эл, Медведевский район, п. Руэм, микрорайон «Сосны» в срок до 15.01.2023».

Пунктом 7.2.7 Договора предусмотрено, что планируется осуществить проектирование и строительство детского сада, указанного в пункте 1.2 Договора в срок до 01.01.2018 на условиях софинансирования из бюджетных средств. При этом доля собственных финансовых средств Лица, заключившего Договор, должна составлять не менее 50% от сметной стоимости строительства. Подготовку проектно-сметной документации и проведение экспертизы сметной стоимости строительства обеспечивает Лицо, заключившее Договор.

Соглашением об определении затрат б/н от 01.03.2019 между Администрацией и Обществом стороны установили, что:

— балансовая стоимость детского сада (помещение), расположенного по адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, п. Руэм, ул. Лесная, д. 17, пом. 1, площадью 659,8 кв.м., назначение — нежилое составила 40 365 770,55 руб.;

— в рамках договора № 1-3А/15 от 18.05.2015 доля бюджета муниципального образования «Медведевский муниципальный район» составила 20 182 885,27 руб., в том числе укомплектование оборудованием, инвентарем и прочими материальными запасами 3 378 770,55 руб., возмещение понесенных затрат

по строительству детского сада (помещение) из бюджета муниципального образования «Медведевский муниципальный район» Обществу с ограниченной ответственностью «Управление механизации строительства» — 16 804 114,72 руб.

Согласно перечню имущества, передаваемого в муниципальную собственность по передаточному акту б/н от 20.03.2020 (подписан сторонами) составляет 36 986 580,12 руб.

В соответствии с Постановлением Администрации муниципального образования «Медведевский муниципальный район» Республики Марий Эл от 20.03.2019 № 297 «О приеме имущества в муниципальную собственность» в собственность муниципального образования было принято помещение, кадастровый номер 12:04:1250103:450, назначение — нежилое, площадью 659,8 кв.м., расположенное по адресу: Республика Марий Эл, п. Рэум, ул. Лесная, д. 17, пом. 1. Балансовая и остаточная стоимость — 40 365 770,55 руб.

Строение по адресу: Республика Марий Эл, п. Рэум, ул. Лесная, д. 17, пом. 1 является пятиэтажным жилым домом, детский сад «Родничок» расположен на первом этаже данного здания, что следует из сервиса «2ГИС. Городской информационный сервис».

Во исполнение соглашений администрацией была произведена частичная оплата затрат по платежным поручениям № 803075 от 27.03.2019 и № 839981 от 03.04.2019 в общей сумме 6 300 000 руб. Остальные средства в сумме 10 504 114 руб. 72 коп. были взысканы на основании Решения Арбитражного суда Республики Марий Эл от 04.12.2019 по делу № А38-7281/2019.

В данном решении указывается, что 21 марта 2019 года администрацией муниципального образования «Медведевский муниципальный район» Республики Марий Эл, действующей от имени муниципального образования, и ООО «Управление механизации строительства» заключено соглашение об определении возмещения понесенных затрат, согласно которому сторонами определено, что балансовая стоимость детского сада составляет 40 365 770 руб. 55 коп. В рамках договора № 1-3А/15 от 18.05.2015 доля бюджета муниципального образования «Медведевский муниципальный район» составила 20 182 885 руб. 27 коп., в том числе укомплектование оборудованием, инвентарём и прочими материальными запасами 3 378 770 руб. 55 коп., возмещение понесенных затрат по строительству детского сада из бюджета муниципального образования «Медведевский муниципальный район» обществу с ограниченной ответственностью «Управление механизации строительства» – 16 804 114 руб. 72 коп. (т.1, л.д. 21). Во исполнение соглашений администрацией была произведена частичная оплата затрат по платежным поручениям № 803075 от 27.03.2019 и № 839981 от 03.04.2019 в общей сумме 6 300 000 руб. (т.1, л.д. 22-23). Однако в полном объеме денежное обязательство ответчиком не исполнено. По расчету истца с учетом частичной оплаты на момент разрешения судебного спора

имеется задолженность муниципального образования в сумме 10 504 114 руб. 72 коп. В отзыве на иск и в акте сверки взаимных расчетов по состоянию на 01.11.2019 ответчик подтвердил наличие задолженности в указанном размере (т.1, л.д. 95, т.2, л.д. 1-2).

Таким образом, антимонопольным органом установлено, что существенные условия Договора о комплексном освоении № 1-3А/15 были ухудшены, что приводит или может привести к ограничению, недопущению, устранению, конкуренции.

В частности, положениями статьи 46.6 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (в редакции от 31.12.2014) продление срока исполнения обязательств по договору о комплексном освоении по соглашению сторон не предусмотрено. Существенные условия Договора, таким образом, были изменены в сторону ухудшения.

Кроме того, Дополнительное соглашение к Договору № 1-3А/15 заключено 31.01.2019 и им предусмотрено строительство детского сада на 75 мест в срок до 10.11.2019, хотя согласно Разрешению на ввод в эксплуатацию первый детский сад был введен в эксплуатацию 22.10.2018, а Глава Республики лично проводил открытие данного детского сада 29.11.2018 (<https://www.marpravda.ru/news/vsja-respyblika/glava-mariy-el-aleksandr-evstifeev-otkryl-novyy-detskiy-sad/>).

Таким образом, в нарушение положений статьи 46.6 Градостроительного Кодекса Российской Федерации соглашением сторон изменены существенные условия Договора о комплексном освоении территории в части срока строительства.

Помимо этого, Договором о комплексном освоении предусматривалось строительство детского сада с количеством мест не менее 95.

Исходя из документов, имеющих в материалах дела (например, Экспертное заключение от 24.04.2017 № 002-17/МГЭ-019Д/10) видно, что планировалось строительство детского сада на 100 мест на участке с кадастровым номером 12:04:0000000:6686(1) (участок комплексного освоения территории).

Постановлением администрации муниципального образования «Руэмское сельское поселение» Медведевского района Республики Марий Эл от 22.06.2015 № 194 утверждена документация о планировке территории на земельном участке 12:04:0000000:6686. В соответствии со Схемой застройки участка в п. Руэм, являющейся частью данной документации имеется 12 позиций на земельном участке, позиции 1-2, 4-10 являются жилыми домами, позиция 3 — пристроенный блок обслуживания, позиция 11 —

трансформаторная подстанция, позиция 12 — детский сад на 100 мест. При этом на схеме имеется 2 позиции под номером 11, а позиции с номером 12 не имеется. На схеме расположен небольшой объект, судя по всему, и являющийся трансформаторной подстанцией, а крупный объект в силу указанного масштаба, видимо, и является детским садом.

В дальнейшем земельному участку, на котором должен был быть расположен детский сад присвоен кадастровый номер 12:04:1250101:2743.

Таким образом, изначально планировалось строительство отдельно стоящего детского сада на указанном земельном участке (позиция 12 документа о планировании территории).

Необходимо отметить, что в числе преимуществ ДОУ, размещенных на первых этажах жилых домов является тот факт, что застройщику нет необходимости менять конструкции и нести затраты на прокладку отдельных коммуникаций, в связи с чем, снижается стоимость одного квадратного метра здания.

Более того, соглашением от 31.01.2019 ООО «Управление механизации строительства» фактически было предоставлено право на позиции №12 осуществить строительство многоквартирного жилого дома со встроенным детским садом на 20 мест, что подтверждается выданным разрешением на строительство Администрацией «Руэмское сельское поселение» 06.12.2019.

Не вызывает сомнений, что Администрация и Общество заранее были осведомлены о намерениях друг друга, в частности, о том, что строительство детского сада на 20 мест для исполнения договора осуществлена не будет.

Вместо этого осуществлялась подготовка проектно-сметной документации и иных документов к электронному аукциону на право заключения муниципального контракта о строительстве детского сада на 100 мест, который изначально и должен был быть построен по договору о комплексном освоении.

Извещение проведения электронного аукциона по объекту закупки: «Строительство объекта «Детский сад на 100 мест в квартале застройки жилых домов с кадастровым номером 12:04:1250101:2743 в п. Руэм, Медведевского района Республики Марий Эл» было опубликовано под № 0108300011520000152 от 29.10.2020). Начальная максимальная цена контракта: 96 960 270,00 руб.

Таким образом, стороны достигли соглашения в изменении существенных условий Договора о комплексном освоении таким образом, что вместо

детского сада на указанном земельном участке построен один детский сад на 75 в жилом доме, а также будет построен детский сад на 100 мест за счет бюджета.

В рассматриваемом случае Комиссия приходит к выводу, что заключение дополнительного соглашения от 31.01.2019 с ООО «Управление механизации строительства» привело фактически к закупке детского сада на 75 мест без проведения конкурентных процедур в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Указанные действия привели к тому, что расходы бюджета составили (составят с учетом строительства детского сада на 100 мест) 117 143 155,27 рублей, тогда как расходы ООО «Управление механизации строительства» на строительство детского сада составили 20 182 885,28 рублей.

Более того, Администрацией не принят во внимание тот факт, что Договор заключен в нарушение пункта 29 статьи 46.7 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункта 8.1 Договора, а именно ввиду непредставления обеспечения договора в размере 1 000 000 рублей.

Учитывая вышеизложенное, комиссия антимонопольного органа приходит к выводу, что в совокупности вышеуказанные действия Администрации и Общества, совершенные с нарушением норм действующего законодательства направлены на предоставление ООО «Управление механизации строительства» преимущественных условий при заключении и исполнении договора о комплексном освоении территории.

Согласно статье 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

При этом согласно пункту 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции соглашением признается договоренность в письменной форме,

содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Для признания органов местного самоуправления и хозяйствующих субъектов лицами, нарушившими требования статьи 16 Закона о защите конкуренции, необходимо установить факт заключения ими соглашения либо совершения согласованных действий, которые не предусмотрены федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и привели к таким негативным последствиям как недопущение, ограничение, устранение конкуренции либо создали реальную угрозу их возникновения.

Заключение дополнительного соглашения от 31.01.2019, вследствие которого произошло:

— существенное ухудшение первоначальных условий контракта о его предмете, поскольку планировалось проектирование и строительство отдельного нежилого здания, предназначенного для размещения в нем детского сада не менее, чем на 95 мест, а в соответствии с измененными условиями детские сады на 75 и 20 мест размещаются в жилых многоэтажных домах, проектирование и строительство которых и так предусмотрено Договором;

— существенное ухудшение первоначальных условий о сроках введения детского сада в эксплуатацию, поскольку первоначально предполагалось осуществить постройку и передачу объекта в муниципальную собственность до 01.01.2018, затем срок был увеличен до 15.01.2023;

по мнению Комиссии антимонопольного органа предоставляет ООО «Управление механизации строительства» необоснованные преимущества в части осуществления предпринимательской деятельности.

В частности, как было указано выше по тексту настоящего решения расходы бюджета составили (составят с учетом строительства детского сада на 100 мест) 117 143 155,27 рублей, тогда как расходы ООО «Управление механизации строительства» на строительство детского сада составили 20 182 885,28 рублей. При этом, с учетом жилой площади по позициям №1-8 и стоимости 1 кв.м. жилой площади, предусмотренного в Договоре (30 тыс.руб./кв.м.) Общество получило возможность реализовать квартиры на общую стоимость - 712 140 000,00 рублей, а также получило право реализовать в дальнейшем квартиры по позициям №9-10, которые еще не введены в эксплуатацию.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в Письме ФАС России от 30.10.2018 № РП/87685/18 согласование изменения утвержденного проекта планировки территории в части вида разрешенного использования

земельных участков, приводящее к изменению существенных условий выполнения договора о комплексном освоении территории могут привести к преимущественным условиям осуществления хозяйственной деятельности, а, следовательно, к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Кроме того, заключение такого соглашения существенно ухудшает права и законные интересы граждан, непосредственно проживающих на данной территории на благоприятную среду.

Следовательно, в действиях Администрации и Общества имеются признаки нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 утвержден Порядок проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, согласно которому по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции на товарном рынке проводится с особенностями, установленными пунктом 10.8 названного Порядка, а именно проводится обзор рынка.

Для квалификации действий по статье 16 Закона о защите конкуренции не требуется проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке или положения на нем хозяйствующих субъектов, достаточно определить временные, продуктовые и географические границы товарного рынка.

В соответствии с пунктом 11.3 Порядка с учетом изменений, внесенных Приказом ФАС России от 30.01.2015 № 3, составлен краткий обзор об исследовании товарного рынка, который приобщен к материалам настоящего дела.

Временной интервал исследования определен периодом с 18.05.2015 по дату подготовки краткого обзора. Продуктовые границы в целях настоящего исследования определены как предоставление земельных участков под комплексное освоение в целях строительства жилья экономического класса. Географические границы определены исходя из места нахождения земельного участка - территория муниципального образования «Руэмское сельское поселение» Республики Марий Эл.

В рамках проведенного краткого обзора в том числе установлено, что рынок предоставления земельных участков под комплексное освоение в целях строительства жилья экономического класса на территории муниципального образования «Руэмское сельское поселение» Республики Марий Эл не является закрытым и ограниченным, следовательно, является конкурентным.

Таким образом в действиях Администрации муниципального образования «Медведевский муниципальный район» и Общества с ограниченной ответственностью «Управление механизации строительства» усматриваются признаки наличия нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции,

выразившегося в заключении соглашения, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Председатель комиссии

Члены комиссии

(1) Это участок, на котором осуществляется комплексное освоение территории в соответствии с Договором № 1-ЗА/15. В дальнейшем специально под детский сад образован земельный участок с кадастровым номером 12:04:1250101:2743.